Réponse de Centraide du Grand Montréal pour la consultation publique de la Communauté Métropolitaine de Montréal dans le cadre de la Politique métropolitaine d'habitation

Août 2022

Centraide du Grand Montréal

À go, on Centraide

Introduction

Centraide du Grand Montréal est un acteur important du paysage social du Grand Montréal en matière de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Nous sommes un lieu de convergence des leaders de tous les secteurs de notre communauté, qu'il soit question du monde des affaires, du milieu communautaire, philanthropique, privé ou institutionnel. Ces liens privilégiés nous amènent à développer une expertise et une connaissance fine des enjeux sociaux du Grand Montréal, et à être un acteur de concertation et de collaboration, un rassembleur prêt à mettre à contribution ces passerelles qu'il crée pour favoriser la mise en place de solutions durables et systémiques, y compris en matière de logement.

Les enjeux d'habitation actuels nous interpellent particulièrement puisque le logement est un déterminant important pour la santé, mais aussi en matière de pauvreté et d'exclusion sociale. Il s'agit d'ailleurs d'une des cibles du Plan d'action interministériel 2022-2025 de la Politique gouvernementale de prévention en santé[1] pour améliorer les conditions de vie des populations qui vivent en situation de défavorisation, ainsi qu'un des objectifs de développement durable des Nations Unies auquel Centraide s'est engagé à contribuer[2]. De plus, nos contacts sur le terrain, avec les organismes qui sont en première ligne nous le confirment : il y a une crise du logement, majeure, croissante et qui perdure tout en ne recevant pas une attention proportionnelle à son importance. Il est grand temps de s'y attaquer sérieusement, collectivement.

Pourquoi Centraide prend-t-il la parole sur le logement et dans le cadre de cette consultation?

Centraide accueille positivement l'initiative d'une Politique métropolitaine d'habitation qui favorise une planification consolidée. Aucune organisation ne peut, à elle seule, résoudre un enjeu aussi complexe que celui du logement. Proposer une politique commune au Grand Montréal pour consolider et arrimer les efforts est selon nous une initiative rassembleuse susceptible de mobiliser les parties prenantes autour de la question du logement. Notre contribution à cette Politique se fera donc à la lumière de notre champ d'action et d'expertise : en intégrant une lunette de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

En effet, nous sommes témoin des besoins criants en matière de logement tant dans le cadre de nos relations continues avec les organismes communautaires que dans nos liens avec nos partenaires. De plus, les données recueillies via les appels faits au service d'info-référence 211 que nous soutenons, confirment la situation d'urgence et ses effets croissants. On y recense, depuis deux ans, davantage de demandes d'aide en lien avec la crise du logement que d'appels visant du soutien en sécurité alimentaire.

Cette situation nous interpelle, d'où notre détermination à contribuer à la mobilisation pour trouver et mettre en œuvre des solutions. Ainsi, Centraide du Grand Montréal a initié une Grande Conversation avec ses partenaires communautaires, privés, philanthropiques et institutionnels.

---

[1] Gouvernement du Québec (2022). *Un projet d'envergure pour améliorer la santé et la qualité de vie de la population : Plan d'action interministériel 2022-2025 de la politique gouvernementale de prévention en santé*. https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2022/22-297-05W.pdf

[2] Centraide du Grand Montréal (2022). *Agir ici avec cœur pour le Grand Montréal : Rapport à la communauté 2021-2022*, p. 27-29. https://medias.centraide.org/Rapport_2021-2022/mobile/index.html

Nous avons rassemblé un groupe de travail sur le logement avec des partenaires aux expertises variées dont des spécialistes universitaires du logement, des représentants et représentantes des villes, de la direction de santé publique, des groupes communautaires qui œuvrent pour la défense des droits des locataires, des groupes de concertation, des entreprises en développement immobilier, etc. Nous pensons que c'est en discutant franchement, en échangeant des points de vue divergents, en réfléchissant ensemble, dans le cadre d'une gouvernance inclusive et d'un objectif commun, que nous pourrons identifier certaines des causes des enjeux liés au logement. Nous comptons aussi inviter à agir d'autres acteurs et actrices qui peuvent contribuer à la résolution des problèmes et à mettre en place des pistes de solution pertinentes.

Avec la Fondation du Grand Montréal, d'autres ressources terrain et des spécialistes de la recherche en milieu universitaire, nous produirons une édition des Signes Vitaux[3] qui portera plus spécifiquement sur le logement. Le portrait produit par l'Observatoire Grand Montréal[4] a apporté un regard riche d'informations. Nous souhaitons y ajouter une vision à l'échelle des quartiers et de certains groupes de population davantage impactés par les enjeux du logement. Tout comme la Communauté Métropolitaine de Montréal, il nous apparaît essentiel de bien documenter les phénomènes, de les comprendre avec des données pour mieux les interpréter et tirer des conclusions qui pourront éclairer les solutions que nous travaillerons, collectivement, à identifier. Ce portrait sera dévoilé à l'automne 2022.

Nous tiendrons, au printemps prochain, un événement rassembleur qui permettra de partager les pistes de solutions proposées et mises de l'avant ainsi que toutes autres réflexions en cours. Surtout, nous souhaitons inciter les parties prenantes du Grand Montréal à s'engager et à participer concrètement aux efforts communs de changement.

Vous comprendrez donc l'importance pour Centraide de prendre part à la consultation de la Communauté Métropolitaine de Montréal sur sa Politique de l'habitation. En raison de nos expériences en mobilisation des communautés, nous sommes persuadés du caractère tout aussi essentiel d'un plan d'action concret et d'une gouvernance inclusive pour la suite. C'est dans la collaboration, la mise en commun d'idées et le partage de données que nous trouverons les meilleures stratégies et actions à déployer. Nous ne pourrons pas individuellement taper sur tous les clous : les organisations qui peuvent agir devront se concerter et se mobiliser ensemble pour déterminer les priorités et viser des résultats durables.

Le texte qui suit expose certaines réflexions et constats que nous entendons sur le terrain, via des organismes communautaires ou des partenaires qui échangent avec nous sur la question du logement. Nous arrimerons ces commentaires avec certains passages du projet de la Politique métropolitaine d'habitation et nous soulèverons des questions et des thèmes qui nous semblent importants.

---

[3] Les Signes Vitaux sont élaborés par les fondations communautaires et des partenaires et dressent un portrait de grandes tendances selon divers déterminants de la qualité de vie des villes, en utilisant des indicateurs clés. https://fgmtl.org/notre-impact/rapport-signes-vitaux/

[4] Communauté métropolitaine de Montréal, Observatoire Grand Montréal. *Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal*, dans les Cahiers métropolitain, No. 10, avril 2022. https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/05/CMM_10e_Cahier_metropolitain_web.pdf

Cibler les causes

Notre société a tendance à traiter les effets d'une problématique plutôt que ses causes. En effet, il est plus aisé de trouver des solutions à ce que nous avons directement sous les yeux plutôt que de se questionner sur ce qui engendre cette situation. C'est (parfois) plus simple et rapide à mettre en place, la réponse semble efficace au premier regard et on peut en rendre compte facilement à ceux et celles qui appuient notre action. Soulager les effets d'une problématique est effectivement important pour soutenir les personnes qui y font face à court terme et leur apporter des solutions pratiques. Mais n'agir que sur les effets n'entraîne aucune amélioration à long terme et est inefficace pour motiver un changement systémique. Cela revient à apposer un diachylon sur une plaie qui devient progressivement béante.

Sur le terrain, les mesures d'urgence déployées en matière de logement visent essentiellement à atténuer les effets de la crise. On met en place des actions, souvent répétitives, en prévision du 1er juillet et des déménagements ou évictions, et on se mobilise lors des premiers froids de l'hiver pour trouver des hébergements d'urgence aux personnes en situation d'itinérance. Mais qu'en est-il de l'urgence d'agir sur les causes des enjeux liés au logement? Quelles sont-elles exactement? Y a-t-il des efforts réellement concertés? Y a-t-il un questionnement sur les mesures mises en place jusqu'à présent? Fonctionnent-elles réellement ou ont-elles des effets contraires?

La Politique métropolitaine d'habitation propose plusieurs pistes d'action intéressantes. Mais certaines demeurent des réponses aux effets, donc des solutions à court terme, des mesures qui ne règlent pas le problème, peut-être même des mesures qui, paradoxalement, contribuent à l'amplifier. Par exemple, l'alignement actuel vers des programmes de supplément au loyer se veut-il une réponse à l'urgence ou une solution durable? À moyen et long terme, ce programme contribue-t-il malgré lui à un accroissement des coûts des loyers?

Le Groupe de travail sur le logement que Centraide du Grand Montréal a constitué travaille dans le même sens: identifier les enjeux de l'actuelle crise du logement et recenser les études, initiatives et opportunités qui permettent d'identifier des pistes de solutions structurantes. Il apportera des idées, des constats et des pistes de solutions pour que la Grande Conversation devienne un levier pour les concrétiser.

Déterminer des cibles et se mesurer

Il nous a semblé, au fil de la lecture de la Politique métropolitaine d'habitation, que plusieurs des pistes d'actions proposées demeurent au niveau de l'intention. Centraide du Grand Montréal est convaincu, expériences à l'appui, du caractère essentiel d'un plan d'action concret guidant la mise en œuvre de la Politique et contribuant à aligner les efforts des parties prenantes. Il est important de se mesurer et d'apprendre lorsque nous atteignons nos cibles et que nos efforts portent fruits, mais aussi lorsque celles-ci ne sont pas atteintes. Des indicateurs mesurables permettent de suivre l'évolution et de corriger le tir en cours de route.

Par exemple, une des pistes d'action proposées par la Politique métropolitaine d'habitation cible le développement, maintien ou financement de programmes pour réaliser minimalement 3000 logements sociaux et communautaires par année dans le Grand Montréal et ce, pendant 10 ans. Par cette cible dont on ne connaît malheureusement pas le rationnel, on compte probablement rattraper un certain retard

puisqu'on mentionne à diverses occasions l'insuffisance de l'offre existante par rapport aux besoins. On évoque donc un nombre précis de logements sans toutefois tenir compte des parts de marché que ces logement sociaux et communautaires occuperont. Si on mentionne qu'actuellement ce type de logement compte pour seulement 4,1 % de l'ensemble des logements sur le territoire et 9 % du parc de logements locatifs, la Politique reste muette sur une cible à atteindre ou un engagement à prendre en termes de pourcentage. On développe donc une solution dont l'atteinte du résultat pourrait, par exemple, contribuer à maintenir la faible représentation des logements sociaux et communautaires s'il se construit, en parallèle, un nombre important et croissant de logements non abordables.

Nous croyons qu'il faut déterminer davantage les cibles et détailler les pistes d'action qui permettront de les atteindre. Une forte adhésion des parties prenantes est une condition de réussite à travailler, d'où une gestion inclusive d'un plan d'action.

C'est du moins le modèle que nous mettons de l'avant dans le cadre des travaux de la Grande Conversation. Au-delà de la collaboration et des engagements communs, l'objectif est de provoquer des changements systémiques qui permettront à tous et toutes de trouver un logement adéquat. Il importe donc d'évaluer les résultats et les effets des stratégies et des actions pour reconnaître les initiatives les plus porteuses de succès et améliorer ou abandonner celles qui auront des effets plus mitigés.

La collaboration

La Politique métropolitaine d'habitation évoque entre autres la compétence partagée des divers paliers de gouvernement en matière de logement. Tous ont effectivement un rôle déterminant et possèdent une partie de la solution. On le répète: c'est dans la concertation, l'engagement et la cohérence que les interventions sont les plus porteuses. La Politique mentionne aussi à juste titre l'action complémentaire des milieux communautaires et privés.

En matière de logement, Centraide est de longue date un partenaire dans la promotion de la défense des droits des locataires. Il est aussi très présent en matière d'implication citoyenne et de mobilisation locale, notamment via les tables de quartiers. Nous sommes donc un acteur social d'influence et de collaboration, mais nous sommes aussi un acteur philanthropique : nous investissons les sommes que nous récoltons via nos campagnes de collecte de fonds dans divers champs d'action, dont ceux visant à assurer l'essentiel (l'accès au logement abordable et la sécurité alimentaire) et à bâtir des communautés inclusives (renforcement des capacités des organismes et mobilisation vers des actions collectives). Et nous ne sommes pas le seul…

Nous croyons donc que le milieu philanthropique doit être considéré et inclus dans la recherche d'alternatives et de solutions aux enjeux du logement. Il peut s'avérer être un atout de par son agilité, sa capacité à travailler en commun, son influence et son esprit d'innovation. Il est d'ailleurs déjà bien présent dans le milieu de l'habitation et nous pensons qu'il serait dommage de laisser de côté des partenaires déjà sensibilisés aux besoins des communautés et ayant une capacité financière de soutenir certains efforts. Toutefois, le milieu philanthropique ne doit pas être interpelé pour sa simple contribution financière, suppléant le manque de financement des paliers gouvernementaux. Il peut s'avérer un complice autrement plus efficace pour expérimenter et innover dans les stratégies à déployer. La Communauté

Métropolitaine de Montréal aurait tout avantage à l'inclure dans ses conversations et dans sa Politique, en ciblant la collaboration, mais aussi à titre d'acteur de changement.

L'abordabilité

La question de l'abordabilité des logements est primordiale et la Politique métropolitaine d'habitation y consacre à juste titre une de ses orientations. Sa lecture de la situation nous apparait juste : difficulté croissante à accéder à la propriété, augmentation des loyers, faible taux de logements abordables disponibles à la location, manque de logement sociaux et communautaires… L'abordabilité est au cœur de la crise actuelle et ses effets sont importants, autant sur la santé physique que mentale ou financière des personnes et des familles qui peinent à payer leur loyer alors que les prix explosent. À cela s'ajoute l'inflation actuelle, qui mine la capacité de ces mêmes personnes et familles à se procurer des biens ou des services essentiels et de base et qui transforme leur situation précaire en un quotidien insoutenable.

En cohérence avec la partie précédente portant sur les cibles et les indicateurs, nous croyons que la Politique métropolitaine d'habitation gagnerait à définir plus clairement la façon dont elle mesure l'abordabilité. Une des pistes d'action de la Politique vise à soutenir la construction de 9000 logements abordables et à garantir leur abordabilité à long terme. Mais comment s'assurer de l'atteinte de cette cible? Est-ce qu'on la calculera à partir de la médiane d'un marché où les prix explosent? Ou est-ce qu'on considèrera qu'un logement est abordable lorsqu'un ménage y consacre moins de 30% de son revenu mensuel brut?

La question est importante si, au niveau politique, on considère le taux d'inoccupation comme principal indicateur de la présence d'une crise du logement. L'offre correspond-t-elle réellement à la demande? Et surtout, à la capacité de payer?

Les reventes rapides

Les médias nous rapportent régulièrement des histoires de locataires harcelés et même évincés par des propriétaires qui une fois le logement repris, remettent rapidement celui-ci sur le marché, avec un prix gonflé. Quelle ampleur ce phénomène a-t-il? Est-il bien encadré légalement et réglementairement afin d'éviter qu'il ne prenne de plus en plus de place? Le cadre est-il bien appliqué? Les moyens sont-ils suffisants pour bien le déployer?

La Politique métropolitaine d'habitation, mentionne la forte hausse des reventes rapides d'habitations ou de ventes sans garantie légale, ce qui favorise l'augmentation des loyers, les « rénovictions », l'insalubrité, la discrimination et le harcèlement.

Nous pensons toutefois qu'il faut reconnaître et nommer clairement le phénomène de la spéculation. En achetant, la personne qui fait de la spéculation attend, en échange du risque qu'elle prend, une forte rentabilité. Elle n'agit pas pour investir à long terme comme d'autres propriétaires, mais plutôt pour retirer un bénéfice rapide, revendre au plus vite pour faire un profit marqué.

Les effets collatéraux sont importants pour les locataires qui sont confrontés à des évictions et qui voient les prix des logements exploser, réduisant leurs espoirs de pouvoir se loger à un prix décent et abordable

dans un même quartier… ou même partout ailleurs dans le Grand Montréal. Cela amène ces personnes à s'éloigner toujours plus loin de leurs repères et de leur milieu d'appartenance et de vie. Concrètement, on parle ici d'enfants qui doivent changer d'école, quitter des amitiés. On parle d'aîné.e.s qui perdent leurs repères, de femmes cheffes de famille monoparentale qui s'éloignent de leur réseau de soutien, pour ne nommer que ces exemples. Les quartiers subissent ainsi un autre phénomène important, celui de la gentrification, devenant de moins en moins abordables, de plus en plus homogènes, à l'image d'une population plus nantie.

Mais le logement, qui est d'abord et avant tout un besoin essentiel, un espace et un milieu de vie, peut-il être considéré comme un bien de spéculation? Cela est-il acceptable? À partir de quelles balises cette pratique devient-elle indécente? Collectivement, que souhaitons-nous et que ferons-nous? Nous pensons que ces questions mériteraient d'être creusées, alors que diverses mesures et pistes de solution sont actuellement en réflexion et envisagées.

Le logement comme milieu de vie adapté

La Politique métropolitaine d'habitation mentionne, dans le cadre de la 2e orientation portant sur l'offre résidentielle suffisante, diversifiée et adaptée : « La population du Grand Montréal doit toujours être en mesure de trouver un logement adapté à ses besoins, lesquels évoluent tout au cours d'une vie »[5]. Un logement c'est effectivement, au-delà du bien immobilier, un milieu de vie qui doit s'adapter aux besoins de ceux et celles qui y demeurent mais aussi à l'évolution des enjeux environnementaux.

Ainsi, la question de l'habitation devrait être considérée en parallèle avec plusieurs autres facteurs qui l'influencent : l'accessibilité, les espaces verts, les services de proximité, les espaces de socialisation qui favorisent l'entraide, l'adaptation à la transition écologique, etc. Ces facteurs ne doivent pas être considérés indépendamment les uns des autres puisqu'ils peuvent, malgré eux et lorsque pris séparément, contribuer à renforcer des inégalités. Ils forment un tout et demandent qu'on leur consacre un regard croisé et ce, pour toute la population, y compris celle à faible revenu.

Par exemple, on mentionne dans la Politique métropolitaine d'habitation que le tiers de la population du Grand Montréal demeure dans des milieux offrant une bonne accessibilité piétonne aux services et commerces. On ajoute du même souffle que 41 % des nouveaux logements ont été construits, ces 10 dernières années, dans les aires TOD. Voilà de belles nouvelles. Mais en y apportant la lunette de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, cela nous amène aussi certains questionnements. De ces logements et de ces personnes qui bénéficient de meilleures conditions d'habitation, quelle est la proportion de ménages à faible revenu? Combien de ces logements nouvellement construits sont abordables? Et parmi le tiers des logements qui sont situés dans des ilots de chaleur urbains, combien sont occupés par des ménages à faible revenu? Y a-t-il surreprésentation de la population en situation de défavorisation? Se poser ces questions et en documenter les réponses permettrait d'avoir un meilleur portrait de la situation réelle et de concentrer nos efforts à améliorer les conditions de vie de toute la population et ce, sans discrimination.

[5] Communauté métropolitaine de Montréal (2022). *Projet de politique métropolitaine d'habitation : Agir pour un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient*, p. 36.

Un autre exemple de l'importance de porter un regard global sur le logement et tous ses facteurs environnants : sur le terrain, on nous rapporte de nombreux cas de détresse psychologique dans les logements sociaux et un besoin d'avoir des ressources spécialisées pour y offrir des services complémentaires. Ces logements abritent des personnes qui ont parfois eu des parcours de vie teintés d'enjeux de santé mentale. Et dans certains cas, ces enjeux sont lourds et complexes. Sans ressources spécialisées pour les soutenir et sans réseau d'entraide, c'est l'itinérance qui s'offre comme alternative. Ici encore, l'importance de l'adaptation et de la complémentarité de l'offre de services est primordiale pour offrir un milieu de vie stable et sécuritaire aux citoyen.ne.s qui rencontrent de tels défis. Et le travail avec des organismes et des regroupements en itinérance s'avère essentiel, avec comme prémisse une reconnaissance de leur expertise.

La salubrité

L'enjeu de la salubrité nous semble majeur. De nombreux immeubles qui abritent des HLM ont besoin de rénovations urgentes. Des logements sociaux sont inoccupés en raison de leur insalubrité. Un nombre élevé de ménages à faible revenu vit dans des logements qui nécessitent des réparations importantes. Et il nous semble ici qu'il manque des données : quelle est l'évolution de cet enjeu à travers le temps? La situation s'améliore-t-elle?

Au-delà des chiffres, l'enjeu de la salubrité a un impact significatif sur la santé aussi bien physique que mentale des ménages. Dans ces ménages, il y a des enfants, il y a des aîné.e.s… Les effets sont de plus également générateurs d'autres coûts sociaux.

L'une des pistes d'action de la Politique métropolitaine d'habitation suggère des incitatifs financiers pour encourager la rénovation résidentielle et que les municipalités puissent disposer de pouvoirs leur permettant de prévenir l'insalubrité. Mais quels seraient ces pouvoirs supplémentaires? Comment seraient-ils mis en vigueur? Nous entendons sur le terrain et de la part de spécialistes que l'application du cadre actuel fait défaut, que les pénalités ne sont pas suffisamment dissuasives. Peut-être y a-t-il là matière à réfléchir au modèle actuel et aux ressources qui y sont allouées.

L'inclusion

La Politique métropolitaine d'habitation souhaite promouvoir une offre d'habitation en phase avec les besoins des personnes seules, des couples sans enfants, des familles et des nouveaux arrivants. Cela nous amène à aborder la question de la discrimination, encore plus présente en situation de pénurie de logement.

On ne peut en effet développer une offre résidentielle diversifiée et adaptée sans considérer que des familles avec enfants, des femmes cheffes de famille monoparentale, des personnes racisées, autochtones ou nouvellement arrivées font face à des pratiques discriminatoires qui les empêchent de jouir pleinement de leurs droits en matière de logement, et ce malgré les lois interdisant la discrimination. La Politique revient peu sur ces cas et sur les initiatives à mettre en place afin de prévenir ces situations discriminatoires.

La question de l'inclusion des aîné.e.s est aussi intéressante : alors qu'on souhaite les maintenir à domicile et qu'on protège une portion de cette population par des lois interdisant les évictions et reprises de logement, il conviendrait de se questionner sur leur environnement. Celui-ci est-il adapté à leurs besoins? Vise-t-on une mixité dans les quartiers afin de réellement les inclure? Dans de nombreux cas, les aîné.e.s habitent un logement depuis longtemps, ce qui leur permet de payer un loyer moindre, ayant connu des augmentations limitées à travers le temps. Mais dans un contexte de spéculation et de gentrification, qu'arrive-t-il lorsqu'ils doivent composer avec des propriétaires à la recherche de bénéfices importants? Leur situation ne devient-elle pas plus fragile? Il conviendrait de documenter les effets de ces phénomènes sur cette population qui vit dans des conditions plus précaires, afin de s'assurer de déployer des mesures adéquates.

L'inclusion, c'est aussi l'accessibilité universelle. La Politique métropolitaine d'habitation souhaite accélérer celle-ci pour mieux répondre aux besoins des personnes avec des limitations fonctionnelles et établir des exigences élevées. Mais pourquoi l'accessibilité ne deviendrait-elle pas plutôt une norme standard, elle-même universelle, pour l'aménagement des habitations incluant les logements? Il existe des programmes pour favoriser l'adaptation des habitations et certaines villes prennent des engagements concrets afin de mettre en place des dispositions réglementaires pour favoriser la conception de constructions et rénovations qui visent l'accessibilité universelle. Peut-être cela est-il un bon point de départ?

Conclusion

Il y a une crise annuelle du logement. C'est une crise qui dure depuis plusieurs années et qui s'intensifie. Une crise se veut habituellement exceptionnelle. Elle appelle conséquemment des mesures exceptionnelles.

La Politique métropolitaine d'habitation propose plusieurs avenues et mesures intéressantes pour aborder les enjeux liés au logement. Nous saluons toute la réflexion et l'effort collectif qu'elle entraînera.

Nous croyons toutefois que les mesures énoncées, aussi nombreuses et porteuses soient-elles, ne sont pas suffisantes pour s'attaquer à une situation de crise perpétuelle. Les racines des enjeux structuraux sont bien énoncées et mises en évidence dans le cadre du document, par contre les pistes d'action semblent s'apparenter davantage à des intentions qui mériteraient d'être détaillées pour permettre une mise en place de solutions rapides et collectives. Les intentions ne permettront que de continuer à gérer la crise quelques semaines par année, en juillet et à l'automne.

Année après année, nous continuons d'atténuer les effets des enjeux liés au logement sans parler de ses causes. Il faut passer à l'action, attaquer la question de front; démontrer les effets, bien entendu, mais s'attabler à trouver des solutions aux causes.

Pour aborder et comprendre ces causes complexes, il faudra se documenter, récolter des données, se comparer avec d'autres pratiques, d'ici et d'ailleurs pour s'inspirer et réfléchir ensemble, en commun. L'ampleur des enjeux nécessitent d'élargir la mobilisation aux différentes expertises.

Le Québec et le Grand Montréal en particulier sont justement riches d'expertises variées qui permettent un regard complet sur les enjeux du logement. Pensons à la diversité des organismes communautaires, du

comité logement à l'organisme propriétaire et gestionnaire de logements communautaires. Il y a aussi les tables de quartier qui favorisent la rencontre et la discussion entre citoyen.ne.s et entreprises de développement immobilier pour réfléchir un développement durable de qualité. Des spécialistes de la recherche dans nos établissements d'enseignement supérieur documentent et analysent la situation pour comprendre les grandes tendances et les effets structuraux afin d'éviter les analgésiques qui soulagent momentanément sans intervenir sur la source des problèmes. Nous avons toutes les ressources, il suffit de provoquer les rencontres et les réflexions.

Des bases sérieuses comme la Politique métropolitaine d'habitation se mettent en place et peuvent nourrir les solutions.

À notre avis, cette Grande Conversation doit avoir lieu en présence de tous les acteurs mentionnés dans ce mémoire et, au premier chef, les trois paliers de gouvernement. Il est illusoire de penser que la politique métropolitaine d'habitation peut se réaliser sans des investissements majeurs dans les logements sociaux et abordables, investissements qui proviendront en premier lieu des gouvernements. Il faut sortir de la logique électorale dans la recherche de solutions et penser sur un horizon de 10 ans avec des objectifs communs et des mesures de performances communes.

Centraide a débuté la mise en place d'une partie de cette conversation. Nous sommes avec les organisations communautaires et les citoyens à qui ils viennent en aide, aux premières loges des effets de la problématique. Il est grand temps de voir les enjeux plus globalement et sur un horizon plus lointain. C'est l'idée et l'objectif à l'origine de la Grande Conversation qu'il nous faut avoir collectivement.